



ZAHL (Bitte im Antwortschreiben anführen)

2001-BG/98/15-2012

BETREFF

Bundesgesetz, mit dem das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle - GGN); Stellungnahme
Bezug: BMJ-Z18.100TP9/0007-I 7/2012

DATUM

12.10.2012

CHIEMSEEHOF

✉ POSTFACH 527, 5010 SALZBURG

FAX +43 662 8042 2165

landeslegistik@salzburg.gv.at

Mag. Thomas Feichtenschlager

TEL +43 662 8042 2290

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu den im Art 1 des im Gegenstand bezeichneten Gesetzentwurf enthaltenen Änderungen des Gerichtsgebührengesetzes gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

1. Allgemeines - Verfassungsrechtliche Bedenken:

1.1. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 21. September 2011, ZI G 34, 35/11-10, § 26 Abs 1 und 1a des Gerichtsgebührengesetzes als verfassungswidrig aufgehoben, weil "die Anknüpfung der Eintragungsgebühr an die Bemessungsgrundlage des GrESTG insofern verfassungswidrig ist, als damit für Erwerbe, bei denen eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht ermittelbar ist, eine Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, die keinen sachgerechten Maßstab für die mit der Eintragungsgebühr abgegoltene Leistung der Gerichte bildet. (...) Da es dem Gesetzgeber jedoch freisteht, die Bemessung der Eintragungsgebühr auch nach anderen Maßstäben zu regeln und hiebei auch Gesichtspunkte der Verwaltungsökonomie zu berücksichtigen, sachlich begründete Differenzierungen vorzunehmen, aber auch konkrete Begünstigungsziele zu verfolgen, sieht sich der Verfassungsgerichtshof veranlasst, die Aufhebung (...) auszusprechen."

Ziel des geplanten Vorhabens ist, "den von der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof betroffenen Bereich der Bemessung der Eintragungsgebühren im Grundbuch -

unter Berücksichtigung von Begünstigungstatbeständen neu zu regeln", wobei "die vorgeschlagenen Änderungen auf diesem Erkenntnis [des Verfassungsgerichtshofes vom 21. September 2011] beruhen". An anderer Stelle betonen die Erläuterungen, dass "der Verfassungsgerichtshof (...) damit die Anknüpfung an den Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühren herbeigeführt (hat)."

Diese Aussagen, wonach die im § 26 GGG geplante Berechnung der Eintragungsgebühr vom Verkehrswert des einzutragenden Rechts bereits vom Verfassungsgerichtshof vorgegeben ist und sich das geplante Vorhaben daher gleichsam nur als legislative Umsetzung der Rechtsansicht des Verfassungsgerichtshofes darstellt, finden in dessen Erkenntnis keine Deckung: Der Gerichtshof hat in seinem Erkenntnis zwar die Anknüpfung der Eintragungsgebühr an den Wert des Grundstückes als unbedenklich (Rz 8) bzw als "verfassungsrechtlich zulässig" (Rz 25) bezeichnet, jedoch auch betont, dass "kein Hindernis besteht, die Eintragungsgebühr generell nicht nach der Nutzenäquivalenz, sondern nach der Kostenäquivalenz zu erheben" und dass es "jedenfalls nicht ausgeschlossen sein (dürfte), auch im Rahmen eines am Wert orientierten Bemessungssystems alternative Bemessungsgrundlagen zu entwickeln, die mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden können" (Rz 31). Die Erläuterungen lassen nicht erkennen, dass auch solche Modelle ins Auge gefasst wurden, die dem Charakter der Eintragungsgebühr als einer Abgabe, die für die konkrete Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung, nämlich der Tätigkeit der Gerichte bzw. Justizverwaltungsbehörden, zu entrichten ist (vgl dazu auch die grundsätzliche Aussage des § 1 Abs 1 GGG zum Charakter der Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren), (besser) entsprechen. Letztlich muss auch daran erinnert werden, dass die Fristsetzung für das Außerkrafttreten des (noch) geltenden § 26 Abs 1 und 1a GGG mit Ablauf des 31. Dezember 2012 auch vor dem Hintergrund erfolgt ist, um dem Gesetzgeber gerade die notwendige Zeit einzuräumen, "die Bemessung der Eintragungsgebühr auch nach anderen Maßstäben zu regeln" (Rz 34), da "die Aufhebung der in Prüfung gezogenen Bestimmungen im Hinblick auf § 1 BewG dazu [führt], dass für die Bemessung der Eintragungsgebühr in allen Fällen die Vorschriften des ersten Teiles des BewG, somit insbesondere § 10 BewG [Anmerkung: Bewertung auf der Grundlage des Preises, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre] heranzuziehen sind".

1.2. Die im geplanten § 26a enthaltene Begünstigung von bestimmten Erwerbsvorgängen durch ein Abstellen auf die Einheitswerte für die Bemessung der Eintragungsgebühr trägt dem Erkenntnis der Gerichtshofes nicht Rechnung: Der Gerichtshof hat ausgesprochen, dass "(die) Einheitswerte, (...) mit den heutigen Wertverhältnissen nichts zu tun haben" (Rz 32) und eine Berechnungsgrundlage darstellen, "die inzwischen als Zufallsgröße anzusehen ist und mit dem aktuellen Grundstückswert, wie immer man ihn berechnet, nichts mehr zu tun hat" (Rz 33). Der Gerichtshof hat daher an den Gesetzgeber die Auffor-

derung gerichtet, "für Ersatzbemessungsgrundlagen zu sorgen, die den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprechen" (Rz 32).

Dieser Aufforderung ist das Bundesministerium für Justiz nicht nachgekommen, indem ungeachtet der deutlichen Aussagen des Gerichtshofes für bestimmte Erwerbsvorgänge weiterhin der Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr beibehalten wird. Für die im geplanten § 26a GGG angeführten Erwerbsvorgänge ist daher nach wie vor eine Bemessungsgrundlage heranzuziehen, die weder einen sachgerechten Maßstab für die mit der Eintragungsgebühr abgegoltene Leistung der Gerichte bildet noch in irgendeiner Weise den aktuellen Grundstückswert widerspiegelt. Diese Bestimmung begegnet daher denselben verfassungsrechtlichen Bedenken, die letztlich auch zur Aufhebung des (noch) geltenden § 26 Abs 1 und 1a GGG geführt haben! Die im § 26a Abs 1 GGG geplante "Deckelung" der vom Einheitswert zu berechnenden Eintragungsgebühr mit 30% des Wertes des einzutragenden Rechts – also des Verkehrswertes – vermag an diesem Befund nichts zu ändern und führt zu der aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht minder bedeutsamen Frage nach einer sachlichen Rechtfertigung für den festgelegten Prozentwert der Deckelung. Den Erläuterungen folgend hätten "sich die Einheitswerte im Laufe der Jahre sehr unterschiedlich entwickelt und [soll] sichergestellt werden, dass die Regelung des § 26a ihre begünstigende Wirkung ohne regionale Unterschiede entfaltet." Diese Aussage ist vor dem Hintergrund, dass – wie der Gerichtshof in Rz 29 betont – "die Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke durch das Unterbleiben der Hauptfeststellungen seit Jahrzehnten verhindert wurde", schlichtweg unverständlich.

1.3. In seinem Erkenntnis vom 21. September 2011 hat der Gerichtshof anerkannt, dass der Gesetzgeber konkrete Begünstigungsziele verfolgen und sachliche begründete Differenzierungen vornehmen kann. Der Gerichtshof hat wiederholt, zuletzt in seinem Erkenntnis vom 23. September 2010 (GZ G 166/09-16, G 198/09-20 und G 282/09-17) ausgesprochen, dass Ausnahmen von einem grundsätzlichen Ordnungsgefüge einer besonderen sachlichen Rechtfertigung bedürfen. Dieses "grundsätzliche Ordnungsgefüge" ist im geplanten § 26 Abs 1 GGG festgelegt, wonach die Eintragungsgebühr von dem Preis zu berechnen ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung des einzutragenden Rechts üblicherweise zu erzielen wäre. Die im geplanten § 26a Abs 1 GGG festgelegten Ausnahmen lassen jedoch eine nachvollziehbare sachliche Begründung nicht erkennen: Worin besteht etwa die sachliche Rechtfertigung für die im § 26a Abs 1 Z 1 lit b GGG angeführten Erwerbsvorgänge oder für die einschränkenden Tatbestandsvoraussetzungen ("Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses" und Leben bisher "im gemeinsamen Haushalt") der im § 26a Abs 1 Z 2 GGG angeführten Erwerbsvorgänge?

1.4. Den Erläuterungen folgend "sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Mehreinnahmen durch Gerichtsgebühren zu erwarten". Diese Aussage ist rundweg falsch, zumal

in den Fällen des § 4 Abs 2 Z 1 und 4 GrEStG 1987, in denen der Eintragungsgebühr (noch) der dreifache Einheitswert zu Grunde zu legen ist, ab dem 1. Jänner 2013 die Eintragungsgebühr nach dem Verkehrswert zu berechnen sein wird (§ 26 Abs 1 GGG). Da jedoch der Einheitswert "mit dem aktuellen Grundstückswert, wie immer man ihn berechnet, nichts (...) zu tun hat" (Rz 33) und nur einen Bruchteil des Verkehrswertes eines Grundstückes beträgt, bedeutet das für den Erwerb eines Grundstückes durch Schenkung unter Lebenden oder von Todes wegen geradezu eine Vervielfachung der Eintragungsgebühr! In den Fällen des § 26a Abs 1 Z 1 lit a GGG ist die Eintragungsgebühr nicht mehr vom einfachen, sondern vom dreifachen Einheitswert zu berechnen. Auch daraus resultieren erhebliche Mehreinnahmen. Ein sachlicher Grund für die in den Erläuterungen enthaltene Aussage, wonach diese Mehreinnahmen durch die gebührenrechtliche Begünstigung bestimmter Erwerbsvorgänge (zumindest teilweise) kompensiert wird, ist nicht zu erkennen, da der Kreis der gemäß § 4 Abs 2 GrEStG 1987 (noch) begünstigten Erwerbsvorgänge nicht erweitert, sondern ganz im Gegenteil erheblich eingeschränkt wird.

1.4. Was die weitere in den Erläuterungen enthaltene Aussage, wonach das geplante Vorhaben "keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verwaltungslasten für Unternehmer und Bürger verursacht, weil bestehende Begünstigungen aufrechterhalten und sogar ausgebaut werden", so mag das für den Bereich der Zahlungsabwicklung zutreffen. Dabei verschweigen die Erläuterungen allerdings, dass durch das geplante Vorhaben nicht nur die Eintragungsgebühren selbst empfindlich erhöht werden, sondern dass die Rechtserwerber auch mit den Kosten für den Nachweis der Höhe der Berechnungsgrundlage selbst belastet werden: Gemäß dem (noch) geltenden § 26 Abs 1 GGG hat das Finanzamt die Bemessungsgrundlage in der Unbedenklichkeitsbescheinigung anzuführen und auf dieser Grundlage die Eintragungsgebühr zu bemessen. Gemäß dem geplanten § 26 Abs 2 GGG hat dagegen der Rechtserwerber den Wert des einzutragenden Rechts – den Verkehrswert – in der Eingabe zu beziffern, die für die Ermittlung dieses Werts notwendigen Angaben zu machen und die zur Prüfung der Plausibilität dieser Angabe erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Gerade in den Fällen eines unentgeltlichen Erwerbs unter Lebenden oder eines Erwerbs von Todes wegen ist daher die Vorlage eines entsprechenden Sachverständigengutachtens unabdingbar, dessen Kosten der Eintragungswerber zu tragen hat. Das gilt im Besonderen auch für die gemäß § 26a GGG begünstigten Erwerbsvorgänge, da in diesen Fällen die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr den dreifachen Einheitswert, höchstens jedoch 30 % des Verkehrswerts beträgt. Der Eintragungswerber hat daher auch in allen Fällen des § 26a GGG den dreifachen Einheitswert in Bezug zum Verkehrswert zu setzen, was wiederum die Einholung eines entsprechenden Gutachtens zur Höhe des Verkehrswerts voraussetzt. Vor dem Hintergrund der erheblichen Konsequenzen einer unpräzisen Angabe der Bemessungsgrundlage und der damit im Zusammenhang stehenden Stellung des Kostenbeamten (dazu unter

Pkt 1.5) kann dem Eintragungswerber nur davon abgeraten werden, die in den Erläuterungen erwähnten "sonstigen Bescheinigungsmittel, wie Fotos, Inserate oder Immobilienpreisspiegel" als Grundlage für die Darstellung des Verkehrswertes heranzuziehen.

1.5. Gemäß dem geplanten § 26 Abs 4 GGG kann der Wert des einzutragenden Rechts – der Verkehrswert – unter bestimmten Voraussetzungen vom Kostenbeamten nach freier Überzeugung geschätzt werden. Der weiteren Berechnung der Eintragungsgebühr ist diese Schätzung zu Grunde zu legen. Darüber hinaus hat der Eintragungswerber eine Ordnungsstrafe von 50 % der auf Grund einer Schätzung des Kostenbeamten ermittelten Eintragungsgebühr, höchstens jedoch 400 Euro, zu entrichten. Diese Bestimmung ermächtigt den Kostenbeamten geradezu zu einer willkürlichen Festlegung der Berechnungsgrundlage und widerspricht daher dem Art 18 B-VG. Gleiches gilt für die im geplanten § 26 Abs 5 GGG enthaltene Bestimmung, wonach dann eine Anzeige an die Staatsanwaltschaft zu erstatten ist, wenn eine Partei "eine weit unter dem Wert liegende Bemessungsgrundlage" angibt. Diese Bestimmung räumt dem Kostenbeamten doppelte Willkür ein: Zunächst bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage, die auch im Weg einer "Schätzung nach freier Überzeugung" erfolgen kann, und sodann bei der weiteren Entscheidung, ob eine auf der Grundlage seiner Schätzung "weit unter dem Wert liegende Bemessungsgrundlage" vorliegt.

2. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

Die im geplanten Abs 2 enthaltene Festlegung der Abfragegebühren ist insoweit bedenklich, also diese Bestimmung nur eine Untergrenze für die Höhe der Abfragegebühren festlegt, nicht jedoch auch eine Obergrenze. Das Verhältnis dieser Bestimmung zu der im zweiten Satz des § 31a Abs 1 GGG enthaltenen Valorisierungsregel ist unklar, zumal diese Bestimmung nur eine Anpassung der Gebühren an eine Änderung des Verbraucherpreisindex ermöglicht. Darüber hinaus wird gefordert, Behörden die Abfrage aus dem Grundbuch kostenlos zu ermöglichen, wenn diese Abfrage im öffentlichen Interesse erfolgt, etwa im Rahmen von Verfahren zur Bodenreform.

Diese Stellungnahme wird der Verbindungsstelle der Bundesländer, den anderen Ämtern der Landesregierungen, dem Präsidium des Nationalrates und dem Präsidium des Bundesrates ue zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung
Dr. Heinrich Christian Marckhgott

Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Ergeht an:

1. Bundesministerium für Justiz, Museumstraße 7, 1070 Wien, E-Mail
2. Amt der Burgenländischen Landesregierung, E-Mail: CC
3. Amt der Kärntner Landesregierung, E-Mail: CC
4. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, E-Mail: CC
5. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, E-Mail: CC
6. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, E-Mail: CC
7. Amt der Tiroler Landesregierung, E-Mail: CC
8. Amt der Vorarlberger Landesregierung, E-Mail: CC
9. Amt der Wiener Landesregierung , Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Recht - Gruppe Verfassungsdienst und EU-Angelgenheiten, E-Mail: CC
10. Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der NÖ Landesregierung, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail: CC
11. Präsidium des Nationalrates, E-Mail: CC
12. Präsidium des Bundesrates, E-Mail: CC
13. Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, E-Mail: CC
14. Institut für Föderalismus, E-Mail: CC
15. Abteilung 4 Lebensgrundlagen und Energie, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1, Postfach 527, 5020 Salzburg, zu do ZI 204-100/1/820-2012, Intern